

**云南盐化股份有限公司拟转让
云南普阳煤化工有限责任公司部分股权项目
评估报告**

中企华评报字(2016)第 1036-04 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年三月十三日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、 评估假设	26
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	30
十三、 评估报告日	30
评估报告附件.....	31

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受云南盐化股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对云南普阳煤化工有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据云南盐化股份有限公司董事会 2016 年第三次临时会议决议，云南盐化股份有限公司拟转让云南普阳煤化工有限责任公司部分股权，为此需对云南普阳煤化工有限责任公司进行评估，以确定在评估基准日云南普阳煤化工有限责任公司股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：云南普阳煤化工有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：云南普阳煤化工有限责任公司的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、长期应收款、固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告选用资产基础法形成的具体评估结论如下：云南普阳煤化工有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 35,277.70 万元，评估价值为 35,974.91 万元，增值额为 697.21 万元，增值率为 1.98%；总负债账面价值为 50,334.12 万元，评估价值为 50,078.07 万元，减值额 256.05 万元，减值率为 0.51%；净资产账面价

值为-15,056.42 万元，净资产评估价值为-14,103.16 万元，增值额为 953.26 万元，增值率为 6.33 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,417.47	5,318.25	-99.22	-1.83
非流动资产	2	29,860.23	30,656.66	796.43	2.67
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	23,441.78	21,135.60	-2,306.19	-9.84
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	4,363.90	7,502.46	3,138.56	71.92
其中：土地使用权	9	4,363.90	7,502.46	3,138.56	71.92
其他非流动资产	10	2,054.55	2,018.61	-35.94	-1.75
资产总计	11	35,277.70	35,974.91	697.21	1.98
流动负债	12	40,692.71	40,692.71	0.00	0.00
非流动负债	13	9,641.41	9,385.35	-256.05	-2.66
负债总计	14	50,334.12	50,078.07	-256.05	-0.51
净资产	15	-15,056.42	-14,103.16	953.26	6.33

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价(没有考虑流动性)对评估对象价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 11 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

云南盐化股份有限公司拟发行股份收购 云南普阳煤化工有限责任公司部分股权项目

评估报告正文

云南盐化股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南盐化股份有限公司拟转让云南普阳煤化工有限责任公司股权项目涉及的云南普阳煤化工有限责任公司股东全部权益在2015年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为云南盐化股份有限公司，被评估单位为云南普阳煤化工有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为其上级主管单位以及法律规定的报告使用者。

(一) 委托方单位简介

- 1.名称：云南盐化股份有限公司
- 2.类型：其他股份有限公司(上市)
- 3.住所：云南省昆明市官渡区春城路276号
- 4.法定代表人：杨万华

5.注册资本：贰亿柒仟玖佰壹拾陆万肆仟陆佰陆拾捌元整

6.经营范围：盐及其系列产品的开发、加工和销售；化工盐及其系列产品的开发加工销售；食品添加剂盐酸、食品添加剂氢氧化钠(液体)；日用化工产品，化妆品，盐包装材料、防伪“碘盐标志”，无水硫酸钠的生产、加工和销售、盐业技术的开发、咨询服

务；批发、零售副食品，建筑、装饰材料；氯碱化工及其系列产品、化工产品及其原料、合成树脂及塑料制品的生产和销售，其它有机及精细氯产品(以上项目涉及危险化学品的须凭相关许可证经营)；原辅料、仪器仪表、机械设备、零配件的经营业务；经营本企业自产产品及技术的出口业务。经营生产性原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外)钻井，机电机械产品制造、修理、安装；氯化钠、硫酸钠采矿(凭许可证经营)；铁路专用线共用业务；现代物流配送，代理经营配套设施建设及连锁经营；一、二类压力容器设计、制造、安装，水力发电投资，锅炉安装(B级)压力管道安装(CC2级)；液氯、硫磺、氟硅酸钠、磷酸、腐蚀品的批发。酒类经营、日用百货、预包装食品、散装食品及粮油制品的批发零售。饲料、硅锰合金、硫酸的销售；硫酸的生产(限分支机构)；农产品及农副产品的销售。

7.企业股权结构及变更情况:

云南盐化股份有限公司系经云南省财政厅云财企[2002]178号文《关于云南盐化股份有限公司资产重组及股权设置的批复》、云南省经济贸易委员会《关于设立云南盐化股份有限公司的批复》(企改[2002]32号)批准，于2002年7月由云南轻纺集团有限公司、云南有色地质矿业有限公司、云南创立投资管理有限公司、云南省国有资产经营有限责任公司、云南省开发投资有限公司、中国盐业总公司、安宁市工业总公司共同出资、发起设立的。公司成立时注册资本为11,585.1103万元，资本公积6,238.1397万元。

2006年6月经中国证券监督管理委员会核准(证券发行字[2006]17号)，公司在深圳证券交易所首次发行A股7,000万股，募集资金净额48,963.24万元，发行后公司注册资本为18,585.11万元，证券简称：“云南盐化”，证券代码：002053。

2015年9月，云南盐化股份有限公司向云南省能源投资集团有限公司非公开发行人民币普通股9,331.3565万股。本次发行后占股份

总数的 33.43%，募集资金净额 90,147.90 万元，发行后公司注册资本为 27,916.47 万元。

截至评估基准日，各股东的出资比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实收资本	股权比例
云南能源投资集团有限公司	9,331.36	9,331.36	33.43%
云南轻纺集团有限公司	7,542.94	7,542.94	27.02%
云南省工业投资控股集团有限责任公司	339.75	339.75	1.22%
新疆立兴股权投资管理有限公司	267.00	267.00	0.96%
中央汇金投资有限责任公司	269.36	269.36	0.96%
孙琳	195.40	195.40	0.70%
其他流通股	9,970.66	9,970.66	35.71%
合计	27,916.47	27,916.47	100.00%

8.企业主要经营业务：

主营业务为盐及其系列产品的开发、加工和销售，氯碱化工及其系列产品、化工产品及其原料、合成树脂及塑料制品的生产和销售，电石的生产和销售，水力发电。。

(二)被评估单位简介

- 1.名称：云南普阳煤化工有限责任公司(以下简称“普阳煤化”)
- 2.类型：自然人出资有限责任公司
- 3.住所：云南省文山州砚山县铕卡石门坎
- 4.法人代表：魏忠雄
- 5.注册资本：10,000 万元整
- 6.成立日期：2005 年 10 月 20 日
- 7.经营期限：2005 年 10 月 20 日至 2035 年 10 月 19 日
- 8.经营范围：电石、型焦、聚氯乙烯、烧碱、石料、石灰的生产、销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
- 9.企业历史沿革及简介

云南普阳煤化工有限责任公司由云南盐化股份有限公司(以下简称“云南盐化”)、文山州煤业有限责任公司(以下简称“文山煤业”)和云南兴电集团有限公司(以下简称“云南兴电”)共同出资组建，原注册资本为 5,000 万元，云南盐化认缴出资人民币 500 万元，占注册

资本的 10%，云南兴电认缴出资 500 万元，占注册资本的 10%，文山煤业认缴出资 4,000 万元，占注册资本的 80%。

2007 年 11 月，文山煤业将所持股份转让给胡崇良等 10 个自然人，2007 年 12 月普阳化工股东会审议通过增资扩股决议，云南盐化出资 7,751 万元对公司进行增资。增资后，公司注册资本为 10,000 万元，其中：云南盐化股份有限公司持股比例由原来的 10% 增至 55%、云南兴电集团有限公司持股 5%、胡崇良等十名自然人共持股 40%，公司成为云南盐化股份有限公司的控股子公司。

10. 公司股权结构及变更情况

截至评估基准日，普阳煤化的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	持股比例
云南盐化股份有限公司	5,500	55.00%
云南兴电集团有限公司	500	5.00%
胡崇良	1280	12.80%
杜仁超	280	2.80%
蒋福俊	425	4.25%
夏天顺	320	3.20%
曾兴富	310	3.10%
裴忠良	280	2.80%
龙志雄	170	1.70%
代德华	375	3.75%
向文明	395	3.95%
黄俊	165	1.65%
合计	10,000	100%

11. 近三年的财务和经营状况：

评估基准日及前三年，普阳煤化的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
货币资金	516.21	297.60	231.58	259.43
应收票据	70.00	0.00	434.00	
应收账款	40.30	26.13	19.85	1,102.23
预付账款	62.27	190.77	320.23	226.38
其他应收款	578.71	169.30	188.97	150.61
存货	1,890.24	1,992.31	1,707.44	1,174.28
其他流动资产		1,898.73	2,299.10	2,504.54
流动资产	3,157.73	4,574.84	5,201.17	5,417.47
长期应收款	850	850	850	850
固定资产	27,018.84	26,063.31	24,890.73	23,441.78
在建工程	462.61			0
无形资产	649.36	1,175.59	4,336.31	4,363.90

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 11 月 30 日
长期待摊费用	19.86	18.99	18.13	17.33
其他非流动资产	2,415.02	1,458.51	1,138.30	1,187.22
资产总计	34,573.41	34,141.25	36,434.64	35,277.70
应付账款	13,311.44	16,835.60	19,409.40	15,630.31
预收款项	7,388.14	5,222.00	10,257.93	19,604.42
应付职工薪酬	28.83	31.59	39.76	46.15
应交税费	-937.74	126.56	13.89	109.54
应付利息	9.51	21.85	25.15	80.35
其他应付款	563.42	122.67	121.52	130.13
一年内到期的非流动负债	7,776.20	5,960.37	3,382.82	5,091.82
流动负债	28,139.80	28,320.64	33,250.48	40,692.71
长期借款		8,538.00	11,838.00	9,300.00
长期应付款	3,693.47	2,213.19	832.43	
递延收益		285.37	362.77	341.41
其他非流动负债	108.13			
非流动负债	3,801.60	11,036.56	13,033.20	9,641.41
负债合计	31,941.40	39,357.20	46,283.69	50,334.12
所有者权益	2,632.02	-5,215.95	-9,849.05	-15,056.42
其中：归属母公司所有者权益	2,632.02	-5,215.95	-9,849.05	-15,056.42

评估基准日及前三年，普阳煤化的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-11 月
一、营业收入	6,577.47	14,609.74	15,588.63	10,159.78
减：营业成本	7,346.41	18,420.18	16,038.27	11,106.76
营业税金及附加	0.03	5.33	0.01	0.00
销售费用	390.78	508.14	38.15	26.71
管理费用	2,172.18	2,489.07	2,980.98	3,338.66
财务费用	350.17	968.00	1,200.12	994.75
资产减值损失	130.85	85.69	15.46	56.24
加：投资收益				
二、营业利润	-3,812.95	-7,866.66	-4,684.36	-5,363.34
加：营业外收入	0.77	58.75	442.77	85.50
减：营业外支出	0.19	37.07	280.37	25.72
三、利润总额	-3,812.37	-7,844.98	-4,521.96	-5,303.56
减：所得税费用				
四、净利润	-3,812.37	-7,844.98	-4,521.96	-5,303.56

2012 年度的会计报表经瑞华会计师事务所审计，并发表了无保留审计意见；2013 年、2014 年度及基准日的会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见。

12. 企业主要经营业务

普阳煤化一期工程项目于 2005 年 9 月 22 日批准立项，规模为年产 20 万吨/年电石，2006 年 10 月建成 3×20000KVA 内燃式电石炉，产能为 10 万吨/年，总投资 1.3 亿元，于 2006 年 8 月投产。

2008年9月5日云天化集团有限责任公司董事会审议,同意云南普阳煤化工有限责任公司在10万吨/年电石项目基础上,新建20万吨/年电石项目。新建项目于2008年12月29日获准云南省经济委员会投资项目备案,该项目分两期建设,前期采用两台25500KVA密闭式电石炉,生产能力为10万吨/年,总投资1.9亿元,并附属建成2座双梁式气烧石灰窑,每座石灰窑通过电石炉气可日产石灰170吨。项目于2009年7月8日开工建设,2012年4月11日投入试生产。一期生产线于2011年停产,二期生产线于2015年7月停产,截止评估基准日,一、二期生产线均处于停产状态。

13.委托方与被评估单位之间的关系

云南盐化股份有限公司持有被评估单位云南普阳煤化工有限责任公司55%股权,被评估单位为委托方的控股子公司。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位、委托方与被评估单位的控股股东和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据云南盐化股份有限公司董事会2016年第三次临时会议决议,云南盐化股份有限公司拟转让云南普阳煤化工有限责任公司部分股权,为此需对云南普阳煤化工有限责任公司进行评估,以确定在评估基准日云南普阳煤化工有限责任公司股东全部权益价值,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的,评估对象是云南普阳煤化工有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围包括普阳煤化的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、长期应收款、固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。评估基准日总资产账面价 35,277.70 万元，总负债账面价值 50,334.12 万元，净资产账面价值-15,056.42 万元。

评估范围内的主要资产情况如下：

1.存货

存货全部为外购原材料，分布在云南普阳煤化工有限责任公司厂区仓库内。

2.房屋建(构)筑物

房屋建筑物有 25 项，建筑物按用途主要分为生产、办公及辅助、生活和仓储类等；生产性房屋主要有一期电石炉厂房、二期电石炉厂房、一期冷破厂房、二期冷破厂房、石灰设备厂房、烘干厂房和电机壳制作厂房等；办公及辅助用房主要有办公楼、职工食堂和厕所浴室；生活类用房主要有职工宿舍楼；仓储类用房主要有有机修库房、备品备件库、电石成品库等。构筑物有 44 项，构筑物主要有外管架、竖窑底座、焦炭堆场、中间料仓和钢栈桥等；管道沟槽主要包括生活区排水沟、厂区主排水沟、石区雨水排水沟等。其中房屋建筑物有 5 项办理了房屋所有权证，房产证号分别为砚山县房权证江红那镇字第 20080510 号、砚山县房权证江红那镇字第 20080530 号，房屋建筑物有 20 项未办理房屋所有权证，被评估单位已出具专项说明，承诺资产权属无争议。至评估基准日二期电石项目的房屋建(构)筑物维护基本良好，一期电石项目的房屋建(构)筑物保养维护较差，大部分建筑物存在外墙开裂、门窗损坏、地面磨损和水电不通等情况。

3.机器设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、运输设备、电子设备。

1.机器设备：机器设备主要包括年产 4 万吨 20000KVA 电石炉 3 套、年产 5 万吨 25000KVA 电石炉 2 套、日产 170 吨石灰窑 2 套及其配套的破碎机、输送机等，购置时间在 2006 年至 2015 年间，至评估基准日设备处于闲置状况。

2.车辆：车辆主要包括 2005 年购置的 1 辆胜达越野车和 2013 年购置的 1 辆桑塔纳轿车，至评估基准日车辆使用状况良好。

3.电子设备主要有电脑、打印机、复印机、监控设备、空调等办公设备。购置时间在 2007 年至 2015 年间，设备正常在用。

4.无形资产-土地使用权

企业申报的纳入评估范围的无形资产-土地使用权共 4 宗，土地总面积 158,625.40 平方米，土地账面价值 43,638,961.85 元，土地用途为工业用地，土地性质为出让，其中 3 宗土地办理了土地使用权证，土地证号分别为砚国用（2008）第 00756 号、砚国用（2007）第 00868 号、砚国用（2007）第 00867 号，二期厂区土地截止评估基准日尚未取得土地使用权证。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《云南盐化股份有限公司董事会 2016 年第三次临时会议决议》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

17. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
20. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
21. 《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号);
22. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院第 55 号令)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
10. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
11. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
13. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号);
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
15. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 设备购置发票和合同;

- 4.机动车行驶证;
- 5.其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2011]534号);
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
- 6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
- 7.《云南省发展和改革委员会关于施工图设计文件审查收费标准有关问题的通知》(云发改[2008]1176号);
- 8.《云南省物价局关于调整建设工程造价咨询服务收费标的通知》(云发改[2008]1176号);
- 9.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 10.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 11.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 12.《石油化工工程建设费用定额》;
- 13.《关于概算编制停止计列工程定额测定费和工程质量鉴监督费的通知》(中国石化建[2009]103号);
- 14.《云南省建筑工程消耗量定额》(2013);
- 15.《云南省建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013);
- 16.《云南省安装工程消耗量定额》(2013);
- 17.《云南省建设工程措施项目计价办法》(2013);

- 18.《云南省施工机械台班费用计价办法》(2013);
- 19.《云南省建设工程造价计价规则》(2013);
- 20.《云南省建设工程材料及设备价格信息》(2015年11月);
- 21.《机电产品报价手册》(2015年);
- 22.《云南省土地管理条例》;
- 23.云南省人民政府《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》以及其它相关配套法规;
- 24.有关土地公开成交案例资料;
- 25.企业提供的相关工程预决算资料;
- 26.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 27.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 28.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 29.企业与相关单位签订的原材料购买合同;
- 30.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 31.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。没有选取收益法、市场法评估的理由如下：

由于电石是 PVC 产品主要生产原料，基本上用于 PVC 产品生产，PVC 行业景气状况对电石生产及效益有着重大影响。目前 PVC 消费需求不足，PVC 价格低迷，受此影响，电石生产企业两头受压，开工意愿不强，由于未来市场销售情况不明确，普阳煤化开工时间不确定，未来年度的收益状况难以预测。故本次未采用收益法进行评估。

由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次未采用市场法进行评估。

资产基础法详细介绍如下：

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金，全部为银行存款，通过核实银行存款对账单、银行存款余额调节表，银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)对于应收账款、其他应收款的评估在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员对应收账款进行了函证，并对相应的凭证及发票进行了抽查。本次评估采用账龄分析的方法估计应收款的风险损失，应收款的账面余额扣减风险损失即得出应收款评估值，同时将账面计提的坏账准备评估为零。

(3)预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)存货全部为外购原材料，外购原材料按现行重置成本确定评估值，对于近期购入，账面价与基准日市场销售价格相近的外购原材料，

以核实后原材料账面价值作为评估价值；对于购置时间较长且账面单价与基准日市场价格变化较大的外购原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场不含税购置价得出原材料的评估值。

(5)对于其他流动资产，评估人员查阅了增值税纳税申报表、企业所得税汇算清缴报告及记账凭证。以核实后的账面价值作为评估值。

2.房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、主要的建筑物，评估人员通过现场勘察，依据工程实体结构、状况、施工图和预结算资料工程量等资料，套用现行的《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》DBJ 53/T-61-2013、《云南省通用安装工程消耗量定额》DBJ 53/T-61-2013、《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》DBJ 53/T-58-2013 等，按现行市场材料价格、人工单价及机械台班费用，调整到评估基准日价格水平，按有关规定计取相关费用，得出建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 2 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

(2)综合成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备的重置全价一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本等；同时，根据“财税〔2008〕170 号”文件规定，被评估单位为增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算

公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

1)设备购置价的确定

对于机器设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

2)运杂费的确定

根据合同中约定内容,若合同价包含运杂费,则不再计取;若合同价不含运杂费,根据《资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。

3)安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据和参数手册》或根据企业签订的安装工程合同,按照《云南省通用安装工程消耗量定额》DBJ 53/T-61-2013 和《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》DBJ 53/T-58-2013,计算出安装工程费。

4)前期及其他费用的确定

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

5)资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

6)可抵扣的增值税

根据财税[2008]170 号文件和财税[2013]106 号文件规定,对于符合增值税抵扣条件的设备,计算出可抵扣的增值税进项税额。

其中:

设备购置价中可抵扣增值税进项税额=设备购置价/1.17×0.17

设备运费中可抵扣增值税进项税额=设备运杂费/1.11×0.11

②对于国内运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价/(1+17%)×税率+牌照费-可抵扣的增值税

根据财税〔2015〕104号文，自2015年10月1日起至2016年12月31日止，对购置1.6升及以下排量乘用车减按5%的税率征收车辆购置税，其他仍按10%征收。

可抵扣的增值税=车辆购置价/1.17×0.17

③电子设备重置全价的确定

对于相对简单的电子设备，设备购置价中已包含运杂费，且不需要安装和资金成本，对于这一类电子设备，采用以下简化公式：

重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

可抵扣增值税=设备购置价/1.17×0.17

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修改造次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于车辆，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，最后，将年限法成新率和里程法成新率两者根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整，计算公式如下：

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚

可使用年限) $\times 100\%$

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限 $\times 100\%$

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 $\times 100\%$

理论成新率=MIN(年限法成新率, 里程法成新率)

综合成新率 = 理论成新率 $\times$ 调整系数

③对于其他小型设备及办公设备, 主要依据其经济寿命年限采用年限法来确定其成新率, 并结合现场勘察情况调整确定综合成新率。

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times 100\%$

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

对于较早购置的部分车辆及电脑、打印机等办公设备, 按照二手市场价格确实其评估值。

4.长期应收款

长期应收款为被评估单位因融资租赁设备向出租人中国外贸金融租赁有限公司缴纳的租赁保证金, 评估人员查阅了融资租赁合同, 向被评估单位调查出租人的资信情况、经营管理现状等, 具体分析数额、欠款时间等。在确定应收款项的公允价值时, 应考虑发生坏账的可能性及相关收款费用。经分析, 长期应收款不存在无法收回的款项, 因此以核实后账面价值确定评估值。

5.土地使用权

待估宗地系以出让方式取得的土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》, (以下简称《规程》), 通行的估价方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》, 根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

根据待估宗地登记土地用途并结合宗地实际用地性质, 此次评估

设定土地用途主要为工业用地。

(1)适宜采用的方法

市场比较法：由于近期区域内有与待估宗地相类似的市场交易案，因此适宜采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：待估宗地为工业用地，区域内可以取得征地拆迁市场资料，故适宜选用成本逼近法进行评估，因此采用成本逼近法进行评估。

(2)不适宜采用的方法

基准地价系数修正法：由于待估宗地是登记用途为工业用地，且在基准地价公布区域范围外，因此，本次评估不选用基准地价系数修正法进行评估。

假设开发法：由于待估宗地不属于待开发土地，故不适宜采用假设开发法评估。

收益法：由于待估宗地为企业生产经营性用地，通过企业受益剥离土地的净收益较困难，故也不宜采用收益还原法评估。

市场比较法计算公式：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

成本逼近法

成本逼近法就是以取得土地使用权和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+土地开发

利润+增值收益)×年期修正系数×区域及个别因素修正

6.长期待摊费用

了解长期待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

7.其他非流动资产

其他非流动资产为预付的土地及设备工程款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于与已转固定资产的二期电石工程相关的预付款评估为零。

8.负债

企业负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债包括长期借款、递延收益。根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，按应支付的金额作为其评估值。关于非流动负债中长期借款、递延收益，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。关于流动负债，根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2015 年 12 月 1 日至 2016 年 3 月 13 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015 年 11 月 20 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

根据评估项目实际情况。针对本项目特点(资产量大、独立核算单位多、地域分布广、参与人员多),为了保证评估质量,统一评估方法和参数,结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点,拟定了《资产评估操作方案》、《资产评估企业培训材料》。

2.组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量,我公司根据评估计划组建了评估小组,并配备了相关专业的评估(技术)人员。

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保评估申报材料的质量,我公司准备了企业培训材料,对被评估单位相关人员进行培训,并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估操作方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2015 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 31 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆、土地使用权、采矿权等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(4)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(5)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(6)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致;

3.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

云南普阳煤化工有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 35,277.70 万元, 评估价值为 35,974.91 万元, 增值额为 697.21 万元, 增值率为 1.98%; 总负债账面价值为 50,334.12 万元, 评估价值为 50,078.07 万元, 减值额 256.05 万元, 减值率为 0.51%; 净资产账面价值为 -15,056.42 万元, 净资产评估价值为 -14,103.16 万元, 增值额为 953.26 万元, 增值率为 6.33 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 11 月 30 日 金额单位: 人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,417.47	5,318.25	-99.22	-1.83
非流动资产	2	29,860.23	30,656.66	796.43	2.67
其中: 长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	23,441.78	21,135.60	-2,306.19	-9.84
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	4,363.90	7,502.46	3,138.56	71.92
其中: 土地使用权	9	4,363.90	7,502.46	3,138.56	71.92
其他非流动资产	10	2,054.55	2,018.61	-35.94	-1.75
资产总计	11	35,277.70	35,974.91	697.21	1.98
流动负债	12	40,692.71	40,692.71	0.00	0.00
非流动负债	13	9,641.41	9,385.35	-256.05	-2.66
负债总计	14	50,334.12	50,078.07	-256.05	-0.51
净资产	15	-15,056.42	-14,103.16	953.26	6.33

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）利用专业报告情况：

本评估报告的资产类型与账面金额以信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 XYZH/2016KMA10008 号《云南普阳煤化工有限责任公司审计报告》为依据，上述审计报告的意见：云南普阳煤化工有限责任公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了云南普阳煤化工有限责任公司 2015 年 11 月 30 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年 1-11 月、2014 年度、2013 年度的经营成果和现金流量。

（二）纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 25 项，截止到评估基准日，有 20 项房产未办理房屋所有权证，建筑总面积为 30,088.32 平方米。

（三）截止评估基准日，普阳煤化存在以下诉讼事项：

1.文山亚太科技集团有限公司诉普阳煤化 “环境污染责任纠纷”案

2012年10月31日普阳煤化收到文山州中级人民法院送达的（2012）文中民一初字第8号传票及相关资料，文山亚太科技集团有限公司诉普阳煤化工公司“环境污染责任纠纷”案，要求赔偿原告经济损失211.2万元。此案件于2015年10月25日开庭审理，2015年12月21日，文山州中级人民法院作出一审判决，认定普阳煤化需对文山亚太果园损失承担全部赔偿责任，判决普阳煤化向文山亚太赔偿果园损失728,000元。2016年1月11日文山州中级人民法院（2012）文中民一初字第8号民事判决书被送达至普阳煤化。目前，公司不服法院一审判决，决定进行上诉。

2.南京钛能电气有限责任公司(以下简称“南京钛能”)诉普阳煤

化“合同纠纷”仲裁案

2015年5月29日南京钛能向昆明市仲裁委员会提出仲裁申请书，诉普阳煤化工公司“合同纠纷”仲裁案；同日，昆明市仲裁委员会下发昆仲受字(2015) 05272 号应诉通知书，2015年7月31日昆明市仲裁委员会下发了“开庭、组庭通知书”；2015年8月14日在昆明市仲裁委员会905室开庭，仲裁庭、申请人和被申请人按照法定程序完成案件审理全部程序。最后，南京钛能愿意调解，普阳煤化不同意调解。目前，该案件正在等待仲裁判决。

(四)2011年4月25日，普阳煤化与中国外贸金融租赁有限公司签订融资租赁合同和委托购买合同，融资租赁设备总价款为88,157,549.87元；租赁利率为中国人民银行公布的三至五年期基准贷款利率上浮5%，租赁利率如遇中国人民银行调整同期基准贷款利率，出租人对未到期租金的租赁利率作相应调整；租赁期限自起租日起算，至2016年5月15日。

(五)云南盐化股份有限公司为上述融资租赁合同与中国外贸金融租赁有限公司2011年4月25日签订了保证合同，保证担保范围：云南盐化股份有限公司担保的范围为主合同项下的全部租金、各项费用、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用(包括但不限于诉讼费、律师费等)；保证方式：云南盐化股份有限公司承担保证责任的方式为连带责任保证；保证期间：保证人的保证期间为2年，自主合同约定的债务人履行债务期限届满之次日起算，主合同约定分期履行的，保证期间从最后一期履行期限届满之日起计算。

(六)普阳煤化于2015年2月11日经国有建设用地使用权挂牌出让程序以3738万元竞得电石厂二期厂房项目用地(宗地编号：Y—<1>—1)的国有建设用地使用权，并于2015年2月26日与砚山县国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同(合同编号：CR5326222015001)。依照合同约定，普阳煤化已于2015年3月23日前将土地出让金缴纳完毕。2015年4月，普阳煤化向砚山县国土资源局申请办理国有土地出让登记，申领国有土地使用证，但由于砚山县政府与文山监狱对土地的补偿问题无法达成一致意见，砚山县政府尚

未完成土地的收储，因此普阳煤化还未取得此国有土地使用证。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 3 月 13 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：刘宇辉

注册资产评估师：刘东江

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年三月十三日

评估报告附件

附件一、经济行为文件

附件二、被评估单位专项审计报告

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五、委托方和被评估单位的承诺函

附件六、签字注册资产评估师的承诺函

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复
印件

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书
复印件